

Tekst | Gerrit Tenkink Beeld | Judith Visser, Goedele Monnens en Gerrit Tenkink

Langere tijd samenwerken heeft veel voordelen

BOUWEN MET VERTROUWEN



Bouwen in verschillende fases heeft voor- en nadelen. Het nadeel: je hebt jarenlang te maken met de ongemakken die de bouw met zich meebrengt. Het voordeel: je leert elkaar steeds beter kennen en je leert van het verleden, hetgeen betekent dat het steeds beter gaat en dat de samenwerking hechter wordt. Dat geldt ook voor de bouw van expertisecentrum Joachim en Anna in Nijmegen.

De gesegmenteerde gevels van de gebouwen benadrukken het dorps karakter, zoals hier te zien is bij woongebouw Esdoorn. (Beeld: Judith Visser)

Joachim en Anna is onderdeel van De Waalboog en biedt zorg aan ouderen met zwaardere of complexere zorgvragen. Het betreft hier veelal mensen met dementie in allerlei verschijningsvormen en gradaties. Het expertisecentrum bestaat uit verschillende gebouwen. Fase 1 betrof de nieuwbouw van twee zorggebouwen en de verbouw van het Arcadegebouw, het gebouw met voorheen een kapel en nu de kantoren voor de ondersteunende diensten. Voor de zomer werd fase 2 opgeleverd: twee woonzorggebouwen, Hazelaar en Esdoorn. Op dit moment wordt gewerkt aan fase 3: de bouw van een woonzorggebouw en een gebouw met meerdere functionaliteiten, zoals kantoor- en behandelruimten voor onder andere een tandarts, fysiotherapie, brasserie en op de verdieping twee woningen voor kortdurende zorg. Als alles volgens planning verloopt, is het totale project voor de zomer van 2025 afgerond.

FASE 2

Terwijl de voorbereidingen voor fase 3 worden getroffen, kijken we met Wim Huveneers, manager vastgoed bij De Waalboog, Annique van Kempen, projectleider nieuwbouw bij De Waalboog, Richard Swinkels, directeur bij extern adviesbureau Van Aarle De Laat en Jim Hesen, integraal projectleider bij Giesbers Ontwikkelen en Bouwen terug op fase 2, de bouw van Hazelaar en Esdoorn. Huveneers: "Hazelaar en Esdoorn omvatten respectievelijk 36 studio's en 27 studio's en aanvullende werkruimtes, zoals een opslagruimte en multifunctionele ruimte. De studio's in beide gebouwen bevinden zich op de begane grond en op de verdieping. Het heuvelachtige terrein maakt dit project bijzonder, omdat ieder gebouw op de begane grond, maar ook vanaf de eerste verdieping rechtstreeks toegang geeft tot het terrein. Het totale terrein van Joachim en Anna

is 50.000 vierkante meter. Het glooiende landschap en de groene bosachtige omgeving nodigen uit om een dorpsfeer te creëren, inclusief een centraal plein, brasserie en theehuis. De gesegmenteerde gevels van de gebouwen benadrukken de kleinschalige en vriendelijke uitstraling. Voorheen was het een afgesloten locatie, maar straks, na afronding van fase 3, is het terrein vrij toegankelijk en heeft het een open en dorps karakter."

NEUTRAAL BOUWEN

De studio's van Hazelaar en Esdoorn hebben een ruim opgezet woonslaapgedeelte en een eigen badkamer. Ze zijn ongeveer 30 vierkante meter groot. In de gebouwen zijn op beide etages woongroepen voor negen bewoners met een gezamenlijke huiskamer. Deze huiskamers hebben een open keuken. "We proberen een zo huiselijk mogelijke sfeer te creëren en dat



V.l.n.r.: Richard Swinkels, Annique van Kempen en Wim Huveneers zijn nog dagelijks bezig met deze megaklus, net als Jim Hesen (niet op de foto). (Beeld: Gerrit Tenkink)

'Voor fase 2 konden we gebruik maken van de ervaringen uit fase 1'



Artist impression van het totale bouwproject met rechts de twee gebouwen Hazelaar en Esdoorn.

betekent bijvoorbeeld dat we bewoners ook zo veel mogelijk bij de maaltijdbereiding betrekken. Bij de inrichting hebben we de doelgroep als uitgangspunt genomen. Daarbij kun je denken aan het meubilair, de kleuren op de muren, de keuze voor behang en vloeren en een leefcirkelsysteem, waarbij per bewoner is ingesteld of hij/zij zelfstandig het gebouw en de tuin in en uit kan. Daarnaast hebben we neutraal gebouwd. Dat betekent dat de gebouwen in de toekomst ook geschikt zijn voor een andere doelgroep", vertelt Van Kempen.

PUZZELEN

Richard Swinkels was vanuit Van Aarle De Laat vanaf het begin betrokken bij de bouwplannen. "De uitdrukkelijke wens van De Waalboog was om gefaseerd te bouwen. Tijdelijke huisvesting elders was geen optie. Door te schuiven op de beschikbare grond op deze locatie konden we dus slopen, bouwen en wonen met elkaar combineren. Vandaar dat we het totale bouwproces hebben opgesplitst in drie fases", vertelt Swinkels die zichzelf positioneert als de schakel tussen de diverse partijen in het bouwproces.

"We zijn vanaf de start van de plannen bij het proces betrokken geweest. Je kunt ons zien als de partij die de opdrachtgever vertegenwoordigt en ontzorgt, wat begon met het maken van een strategisch vastgoedplan, projectplan en vervolgens het zoeken naar de juiste bouwpartners tot en met de realisatie en inclusief de oplevering. Wij bewaken de tijd, kwaliteit en financiën. En in een driewekelijks bouwteamoverleg met de bouwpartner, opdrachtgever en architect strijken we de laatste plooiën glad."

HECHTERE SAMENWERKING

Giesbers Ontwikkelen en Bouwen coördineert als hoofdaannemer het bouwtraject van de sloop tot en met de aanleg van het groen en is vanaf het voortraject nauw betrokken geweest. Hesen ervaart vanuit zijn rol als integraal projectleider dat voor langere tijd samenwerken veel voordelen heeft. "Op een project dat een langere bouwtijd heeft en gefaseerd uitgevoerd wordt, werk je lang samen. Dit zorgt ervoor dat je elkaar goed leert kennen en dat er een betere samenwerking ontstaat. Wij hebben ook onze onderaannemers en leveranciers voor de com-

plete duur van het project proberen te contracteren. Je merkt hierdoor ook op de werkvloer dat men elkaar beter leert kennen en een betere samenwerking ontstaat, wat zorgt voor een optimaler proces. Uiteindelijk krijg je hierdoor een beter eindresultaat voor de klant." ➤



In de huiskamers is gestreefd naar een huiselijke sfeer. (Beeld: Judith Visser)



Gebouw Esdoorn is op de begane grond en op de verdieping voorzien van een huiskamer met open keuken. (Beeld: Judith Visser)

Feiten en cijfers

OPDRACHTGEVER

Stichting De Waalboog

ARCHITECT

Oostwest architectenbureau, Arnhem

AANNEMER

Giesbers, Wijchen

BOUWMANAGEMENT

Van Aarle de Laat, Eindhoven

INRICHTING

Lensen Projectinrichters, Zaltbommel

BOUWTIJD

nov 2019 - juni 2025

TOTALE OPPERVLAKTE GEBOUW

15.500 m² bvo

CAPACITEIT

185 plaatsen

Huisvesting in de zorg

Van niet te onderschatten belang!



STRATEGISCH VASTGOEDPLAN
HUISVESTINGSCONCEPTEN
BUSINESSCASE
CLIËNTPARTICIPATIE
LIFE CYCLE COST
ADVIES BEHEER EN EXPLOITATIE
FACILITAIR ADVIES
PROCESMANAGEMENT
INZICHT IN OPBOUW NHC EN ZZP
HAALBAARHEIDSTUDIE
PLAN -EN VASTGOEDONTWIKKELING
PROGRAMMA VAN EISEN
PROJECTMANAGEMENT
BUDGETTEREN EN BEWAKEN
BOUWORGANISATIEADVIES
CONTRACTMANAGEMENT
BOUWMANAGEMENT
BOUWDIRECTIEVOERING
KWALITEITSBEWAKING
ADVIES (BRAND)VEILIGHEID,
REGELGEVING EN VERDUURZAMING
ADVIES AANBESTEDINGEN
BOUWKOSTENADVIES EN
FINANCIËLE BEWAKING
ONDERHOUDSMANAGEMENT
GEBOUWINSPECTIES
ONDERHOUDSBELEID

Van Aarle De Laat adviseert met hart en hoofd over huisvestingsthema's in het maatschappelijk speelveld.

Ons doel:
het creëren van een passende woon- en werkomgeving voor bewoners, zorgprofessionals en andere betrokkenen.

Of het nu gaat om strategie en beleid, concept- en planontwikkeling of bouwen en onderhouden, wij staan naast u als verlengstuk van uw (vastgoed)organisatie.

vanaarledelaat.nl

van aarle de laat 
Denk samen, kijk verder, bereik meer

MOCK-UP

Om zich een goed beeld te vormen van de bouw en om het proces zo goed mogelijk te laten verlopen, bouwde Van Aarle De Laat een zogenaamde mock-up. Swinkels: "Hiermee konden we voor het zorgpersoneel, de bewoners en de cliëntenraad direct visualiseren hoe de studio's er uit kwamen te zien. Belangrijk, want eenmaal in de bouwfase wil je voorkomen dat er al te grote wijzigingen in de plannen moeten worden gemaakt." Van Kempen en Huveneers hebben de ontzorging door Van Aarle De Laat ervaren als een flinke meerwaarde. "In eerste instantie waren er plannen voor een eigen bouwmanager, vanuit onze eigen organisatie, maar het inschakelen van een extern bureau maakt je minder kwetsbaar. Voorwaarde is wel dat je heel goed moet zorgen dat je op één lijn zit. Tijdens de bouw worden bouwvergaderingen gepland. Richard heeft daarbij een belangrijke functie. Wij kunnen met onze vragen bij hem terecht en datzelfde geldt voor de bouwende partijen", aldus Van Kempen.

VERBETERPUNTEN

Een omvangrijk project, verdeeld over meerdere fasen en meerdere jaren, heeft zijn nadelen, maar zeker ook zijn voordelen. Dat geldt niet alleen voor de samenwerking, maar ook voor het leren van opgedane ervaringen. Huveneers: "Gaandeweg de bouw, maar zeker ook nu we de gebouwen vanuit de eerste bouwfase in gebruik hebben, zien we dat het op sommige punten nog beter kan. Het zijn kleine aanpassingen die we in de tweede fase hebben doorgevoerd. Daarbij kun je denken aan de aanpassing van de lambrisering, een andere vloer in de badkamers en een aanpassing van de domotica. We maken per fase een nieuw technisch ontwerp, waarbij je de be-



De studio's hebben een ruim opgezet woonslaapgedeelte en een eigen badkamer. (Beeld: Judith Visser)

'Het is jammer dat aan zo'n langere intensieve samenwerking een eind komt'

vingingen van de eerdere fase dus meeneemt maar ook inspeelt op nieuwe technologische ontwikkelingen." Hesen kan dat beamen. "De bouw, maar zeker ook de zorg, staat niet stil als het gaat om verbeteringen en technische doorontwikkeling van met name zorgdomotica. Je probeert hier zo veel mogelijk op te anticiperen en dus te bouwen om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat vraagt soms ook om flexibiliteit als het gaat om tussentijdse aanpassingen en afstemming en uiteraard het nodige overleg."

ENERGIE

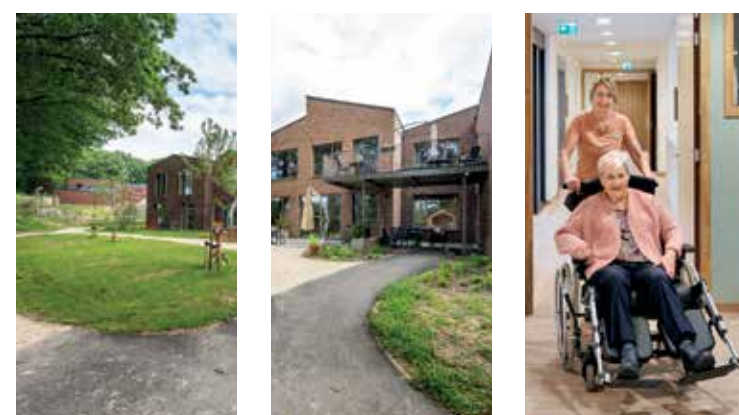
De eerste tekeningen stammen uit 2018. Sindsdien is er veel veranderd, ook op het gebied van materiaal- en energieverbruik. Swinkels: "Bij de aanvang van de bouw zijn we uitgegaan van gasloos en een EPC-waarde van 0. Dat was destijds vrij uniek. Uiteindelijk hebben we een uitgebreide discussie gehad over het BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) of ENG (Energie Neutraal Gebouw) moest worden. Uiteindelijk bleek ENG niet helemaal te realiseren."

BOUWEN IN VERTROUWEN

Binnen het totale project kijken de betrokkenen uit naar de laatste fase. De sloopwerkzaamheden zijn zo goed als afgerond en de plannen voor fase 3 liggen op tafel. Het spreekt voor zich dat ook hier zo veel mogelijk vooraf is vastgelegd, maar dat ruimte voor aanpassingen mogelijk blijft. De langdurige samenwerking heeft als voordeel dat de partijen elkaar kennen en elkaars belangen respecteren. 'Bouwen in vertrouwen', zou je kunnen zeggen, maar zeker ook 'bouwen met vertrouwen', omdat partijen van elkaar weten waar ze aan toe zijn. Hesen: "Het is jammer dat aan zo'n langere intensieve samenwerking met het complete bouwteam na de laatste fase een eind komt. Je zou dit soort samenwerkingen, gezien het eindresultaat, moeten kunnen voortzetten." ■



De Waalboog biedt zorg aan ouderen met zwaardere of complexere zorgvragen, veelal mensen met dementie in allerlei verschijningsvormen en gradaties. (Beeld: Goedele Monnens)



Joachim en Anna wordt steeds mooier!

Meer over de ontwikkeling en bouw lees je op onze website.



**Persoonlijk.
Verrassend.
Passend.**

 **Giesbers**
ontwikkelen en bouwen



www.giesberswijchen.nl